



Wohntraum Immobilien
Hegelstraße 32
39104 Magdeburg

Tel: 0391 / 40 22 - 130
Fax: 0391 / 40 22 - 129

www.immobilien-wohntraum.eu
peinert@immobilien-wohntraum.eu

EXPOSE -NR. WK143

ANSPRECHPARTNER: CHRISTIANE PEINERT

WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

**Sanierte & leerstehende 2 Zimmer-Wohnung
im Hansapark**



Eckdaten

Objektart:

Wohnung, 1. OG

Objektlage:

Magdeburg-Sudenburg

Ortsangaben:

Sonnenallee 8
39116 Magdeburg

Zimmer/Räume: 2

Wohnfläche: ca. 62 m²

Hausgeld: 306,44 mtl. €

Kaufpreis: 105.000 €

Courtage: 4 % inkl. der
gesetzl. MwSt., zu zahlen
vom Erwerber

**Energieverbrauchs-
kennwert:** 97,3 kWh/(m²a)

Objektbeschreibung

In der beliebten Sonnenallee im Hansapark begrüßen wir diese neu zum Verkauf gelangte Eigentumswohnung, inmitten einer begrünten und ruhigen Wohnanlage. Auf rund 62 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Rückzugsort, der sowohl mit Funktionalität als auch mit ästhetischem Anspruch begeistert - ideal für Paare oder Singles, die Wert auf Qualität und

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



Wohngefühl legen. Die Eigentumsanlage mit sehr ansprechender Architektur wurde 1997 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über insgesamt nur 3 Wohneinheiten in diesem Hauseingang.

Ausstattung

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit einer Fläche von ca. 26 m² und dem direkten Zugang zum sonnigen Balkon, einlädt. Entspannen im Freien ist somit gegeben. Die Küche befindet sich direkt nebenan. Ein helles geräumiges Schlafzimmer mit rund 15 m² sowie ein innenliegendes Badezimmer mit Wanne und einem Waschmaschinenanschluss, gehören zu den Räumlichkeiten dieser Eigentumswohnung. Die angenehme Wärme der Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Großzügige Fensterflächen durchfluten alle Räume mit natürlichem Licht und unterstreichen den offenen, luftigen Charakter dieser hübschen Wohnung.



Ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein zur Wohnung zugeordneter Kellerraum. Besonders praktisch ist der vorhandene Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit einen sicheren Parkplatz bietet.

Das 3 Familienhaus präsentiert sich in einem sehr guten Allgemeinzustand und wird kontinuierlich instandgehalten. Die Wohnung selbst wurde erst kürzlich neu mit Glasgewebetapete renoviert und erhielt neue Laminatböden, so dass wir Ihnen diese Immobilie als Erstbezug nach einer Sanierung anbieten. Der neue Erwerber könnte langfristig in Erwägung ziehen, das Badezimmer nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und durch ein eingebautes Fenster in der Wand, die zur Küche liegt, für Tageslicht im Bad sorgen.

Die Wohnung ist leer und wartet nun darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten – ob als gemütliche Seniorenwohnung, erstes eigenes Zuhause für Studierende oder als clevere Investition zur Vermietung. Wer zudem Wert auf eine gute Gemeinschaft legt, der ist hier richtig.

Wir überzeugen Sie gern im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Profitieren Sie von der sofortigen Verfügbarkeit dieser Wohnung und lassen sich begeistern!



Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation.
Als Rechtsgrundlage gilt allgemein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Die östliche Grenze Sudenburgs ist mit dem Verlauf des Magdeburger Rings (Bundesstraße 71) identisch. Südlich der Brenneckestraße schließt sich der Stadtteil Lemsdorf an, und jenseits des Klinke-Flusses liegt der Stadtteil Ottersleben. Den Abschluss nach Norden bildet die Bahnlinie Magdeburg-Braunschweig, an der auch der Bahnhof Magdeburg-Sudenburg liegt. Zum Stadtteil gehören die Siedlungen Friedenshöhe, Goethesiedlung und Hansapark.

Sämtliche Angebote des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und medizinische Betreuung, Friseure und andere Dienstleistungen sowie diverse Kindereinrichtungen finden Sie vor Ort, ebenso ein großes Sportcenter und diverse Sportvereine.

